

深评协秘书长在资产评估行业质量大检查动员大会上的讲话
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/469/2021_2022__E6_B7_B1_E8_AF_84_E5_8D_8F_E7_c67_469985.htm 今天我借这个机会，就大家关心的问题，比如机构分离的问题，行业发展的问題，我向各位在座的汇报一下。就我们这个行业来说，我分成十个问题来谈谈。一、资产评估被定义为履行特殊职能的行业，在社会主义市场经济中发挥着重要作用为什么这么说？可能大家不知道来源和背景。国务院办公厅在今年5月18日专门下发了一个文件，即国办发[2007]36号文件，这个文件的题目是《国务院办公厅关于加快推进行业协会商会改革和发展的若干意见》，在这个文件中，第一次明确提到：“根据国家法律法规授权履行特殊职能的注册会计师、注册资产评估师、律师等行业，有关部门要加强监督和指导”。换句话说，这次国务院的文件里面，第一次把注册资产评估师和律师、注册会计师并列为我国履行特殊职能的三大行业。上星期，中国资产评估协会召集会议研讨一下国务院办公厅发的这个文件，指我们有特殊职能，到底是什么意思？最后会议明确，也就是说，注册资产评估师行业，根据这个文件的精神来看，不同于一般的中介服务。特殊性表现在哪里？可能也不同于其他的评估师。根据国务院的要求，目前评估师分成六大行业：评估师、房地产、土地、保险公估师、旧机动车估价师、矿业权评估师。这是国务院明确规定的六大评估师行业，换句话说，以后未经申请、许可，各部门不得再设立评估。在六大评估师行业里面，把我们提到享有特殊职能的行业，我们如何来理解？为什么要作为特殊职能的行业？我

的理解，这个行业应该有三大特点，这三大特点也就是我们今后开拓业务的一种方向：1、我们是国有资产安全的维护者；2、我们是资本市场的参与者；3、我们是公共利益的服务者（这是我个人的理解）。国有资产的维护者、资本市场的参与者、公共利益的服务者，区别于不同的组织。应该说这一两年，国务院对资产评估这块引起了高度重视。据悉，资产评估立法10月份就要进行一审，争取明年出台。我们这个行业如果没有法，肯定不行，是立不住的。在立法的过程中，有关部门也把相关有关资产评估的规范性文件清理了一下，一共有1000多项规范性的文件、法律、法规规定了有关资产评估的内容。正因为这几年资产评估，虽然整体的情况不容乐观，但是这个行业充满了发展前景，也导致了很多部门对这个行业的一种窥视。可能有些所长碰到这种情况，今年在进行年检的时候要求提供价格凭证，否则不给办理。我们协调了很长时间，最后在5月28日协调下来，把有关文件废掉。换句话说，资产评估行业不属于价格评估的范畴，工商局也很配合，把这个文件下发下去。要把规范性的文件否掉，是很不容易的，真的是很难。

二、我们这个行业是否还有发展的前途问题。我去年给评估师培训的时候简单说一下，我们这个行业大家非常清楚，国有资产评估业务越来越少，这个行业本身伴随着国有资产的评估而发展、壮大起来的。随着我国社会主义经济体制改革的加快，国有资产相继退出，这块业务越来越少，从国资系统就可以看到，现在平均每年维持在20多项，换句话说，改改就没了。而国有资产评估又是我们业务的重要来源，这块没有了以后，怎么办？我们这个评估行业还有没有存在的必要？我觉得可以从几个方面分

析，首先从国外来说，国外没有国有资产评估的说法，而事实证明，在市场经济中，完全需要资产评估行业。去年我写了一篇文章，题目就叫《深圳资产评估行业向何处去》，我不知道各位看了没有。在文章中，我对资产评估行业进行了分析，在国有资产评估越来越少的前提下，今后我们的发展方向是什么？我提了个观点，大家可以讨论，那就是以价值评估为主线，向上游和下游分别开发业务。这一方面协会带头，等一会我会讲。目前，我们的评估无非是几大类：国有资产评估、法院执行拍卖、验资评估、少部分银行抵押业务（指设备）、产权交易兼并重组，双方自愿请一个公正机构。业务量的大小依此类推，此外还有其他的零散业务，就是这么五大主块。在国有资产评估越来越少的情况下，怎么去开拓？我觉得我们有一个观念一定要转变过来，那就是《价值评估指导意见》中提到的投资价值类型，这块的业务我们要去开拓。投资价值业务，怎么去开？兼并重组方案我们会不会做？从本质上说，资产评估行业就是一个咨询行业，除了你需要对价值进行客观的判断以外，必须要进行业务的延伸，实际上国外也是这么做的。重组并购方案，你会不会做？投资项目分析，你会不会做？另外，还有法院业务的深挖。我只有一个意见，我们在法院的评估业务不光是在执行过程中的，应该深入到审判过程中。离婚案件，配偶一方所拥有公司的股份，公司的资产是多少？现在这块评估业务我们都没有开拓。在法院业务要有延伸，具体的延伸方法，由执行程序走向审判程序，这方面协会也正在想办法。政府项目，可能有一些会计师事务所、个别的资产评估事务所涉及到，但是资产评估可以为政府投资或者绩效服务，可能大家都

没有想到。从去年到今年，评估协会共承担了八个政府课题，全部和政府的绩效有关。开拓这块的业务，市场比较大，以前不知道。有很多事务所是受优惠的，比如科技三项经费、研发基金科目认定，这都是我们评估协会做的，我们只拿方案，最终机构承担相应的核实工作，机构去挣钱。我们今年还在不断开拓这个业务。我们想，政府有50多个基金，我们要把这50多个基金全部绩效审计一遍，这个审计指的是广义的审计。而绩效评价除了进行财务方面的审计以外，还必须引进大量数学模型进行归纳、排序，这个恐怕是注册会计师所不能做的。大家很了解，注册会计师这个行业以前都是文科出身，没有理工科背景，但是评估师做这个事情的时候我们避免了这个问题，我们引进了大量懂数学模型的人才一起来做。比如说这次贸工局的项目，我们用DEA来做，但是审计采纳回来的数字，用数据网络包罗分析的方法给予相应的分析，这样出来的东西，是评估师做得好还是注册会计师做得好，别人一看，肯定是CPV做得好。原来第一份做留学生基金的报告出来以后，财政局有一个评价，以前找注册会计师做过，为什么没有你们做得好？我也没客气，我说你要看谁做的，是注册资产评估师做的。后来他们有一个评价，评估师的思路、视野比注册会计师宽。因为我们的人员来自各个方面，审计为基础，模型为提高，我们就沿着这个思路去做。其实这块也给各个所长招评估师的时候一个要求，现在只要是评估师，都可以进来。其实不应该是这样，我建议大家在财务背景的评估师比较多的情况下，我希望大家进一些有理工科背景的人，哪怕他不是评估师，都可以进过来，这样的话，你有人员的调配、搭配，做出来的报告，以后肯

定是必然要用到相关的数学模型，比如说实物期权，没有相当的数学功底，根本没办法做。评估行业在发展，人才的水平也在发展。除此以外，还有EVA，我不知道在座有几位是懂EVA的，我也不懂，但是我在研究。EVA本身就是评估的方法，但是国家明确要求今后国有企业的考核用EVA。那天我到市国资委去了，他们就问，你能不能做，我很坦率的说，目前评估师不能做，有这种业务需求，但是我们没有能力去接，这怪不了别人。以前的绩效考核完全是财务指标，后来说不用财务考核，用市值考核，市值是什么？就是评估值。这是我们要开拓的业务。此外，还有为审计报告服务的，新的会计准则大家都看过，也都读过。投资性房地产的问题，公允价值的问题，什么叫公允价值？这块就需要评估报告。去年已经出现了，有一个所长给我打电话，有一个国有企业要审计，由四大审计，四大说不行，因为深圳国企推行新的准则，这个需要用市值的，我出不了，后来就找到评估事务所。希望大家在这方面进行一些探索，我们怎么把评估报告跟审计报告进行对接。深圳的国有企业或多或少都有投资性的房地产，必然是由评估师来做的。去年在昆明国际会议上，美国评估公司的代表说前年的业务量增长了350%，主要的来源是为审计报告服务。这块可能是我们今后的发展方向。大家可能要说纳税的评估，这个没有了，税基的评估可能仿造香港的做法，采取由政府评估定价，不会交给中介机构，但是还在争取，没有最后下来。我们来总结一下，在国有企业评估越来越少，除了传统的四大以外，还有价值管理、投资评估、政府项目、法院业务、EVA审计报告，很多业务都涉及到对我们的资产评估行业，评估师的理念或者业务

能力、业务水平的需要一种更新。三、重点加强后续教育培训，加强协会的业务指导 今年4月份的时候全国有一个后续教育工作会议要我去参加，很多省里就说，没有什么要培训的，我们已经培训完了，建议中国资产评估协会尽快发布新的准则，我们好培训。当时对这个观点我是不同意的，我们去年的培训是105个小时，我感到还不够，对于企业价值评估，没有200个小时打底，根本无法去做。去年搞了一次调查，大家反映还是不错的，普遍反映希望把后续教育放在下半年。刚才我说了，随着行业的发展，新的业务领域在不断拓宽，这时候需要评估师有一个知识的更新，我觉得从事企业价值评估，必须具备下面一些最基本的业务技能：1、公司财务管理或者说西方的公司财务管理，而不是大家以前学的计划经济下的财务管理问题。大家很困惑的折现率问题、资本结构问题，实际上不是评估的内容，是公司财务管理中要解决的。比如说我们用WACC做折现率的时候，我没有看到一家报告是采取目标资本结构的。我也跟有些所谈过，他们说做不到或者没想到，换句话说，算出来的东西是没有理论支撑的。历史上的资产负债怎么过渡到评估时最优的资本结构，没有一个所去做，可能很多人听都没有听说过！这些都应该在公司财务中去解决。怎么去测算结果的正确性，既然一个企业的价值是未来收益的折现，这个定义是没有错的，但是如何去验证我所做出的评估报告是正确的、合理的？在运用收益法的时候，你们感到最困惑的是什么？有一个大所的所长跟我说，就是做出来心里没底，大家是不是这样？没有关系，为什么你心里没底？因为你没有验证。如何形成一种我要证明结论就是正确的、合理的？有很多验证方法，今天不

是后续教育，我不讲这些东西，但是这些要给评估师讲，怎么对假设进行检验，没有一家报告对假设进行检验。这一方面我们就要向证券分析师学习，原来证券分析师跟我们同一起跑线，最多用市盈率，但是现在他们是怎么做的？有一篇文章大家回去可以让评估师看看，你懂几种方法，EVA、DDM、DCF、EV、PE、PD，这六种方法做出来，使一个评估价值的值集中在一个合理的范围以内，最终你去选定一个值。做出来怎么会心里没底？六种方法都做了。但是现在最多两种，一个是所谓收益现值法，我很反对收益现值法的提法，应该是收益现值途径。因为据统计，这里面有3000多种模型，不同的情况用不同的模型，而在这里面，包括麦肯锡模型、波士顿模型等等，还有很多方法。这样的话，我们在理论上、业务技能上需要全面更新。原来考评估师的时候企业价值只有一章，但是现在国外的书，最厚的1000多页，专门讲企业价值评估。所以说，时不待我。

2、税收筹划。税务是影响企业价值很重要的环节，评估师如何在税收方面精通？

3、并购重组；

4、投资和融资。这四门课构成企业价值评估的基础。我可以告诉大家，全国都是一样的水平，只看谁跑得快。强一点的，北京的几家大所比我们强一点，但是说句老实话，也不会强到哪里。

无风险收益率，这个行业五花八门，有用一年期银行贷款利率的，一年期银行贷款利率里面还有零存整取的利率（1.82）、整存零取的利率（2.67），如果算到折现率里面，会不会对评估值有所影响？影响还是比较大的，这只是一个方面。有用国库券利率的，这是国外最标准的用法，但是里面又有不同，有用10年期的，也有的把所有的国库券利率全部弄下来，不管是3年、5年、10年

、15年的，简单算一个算术平均。还有的用银行整存零取的五年期利率，五花八门，到底哪个正确？每个得出的结论不一样，这需要我们去探讨。真正按照评估理论，从基准日开始，与合理的企业经营长度有关的国库券利率作为你的无风险收益率。这个理论来源是，我不买这个企业，最低的无风险投资回报是多少。但是这块，没有一个很权威的解释，包括中国资产评估协会，这需要我们来探索。比如在折现率方面，网上挂了赵强的一个文章，他在折现率的选取上，我觉得咱们能达到那个水平就已经不错了，他分析的不错。我给大家讲的这个例子就是告诉大家，第一我们不要泄气，第二，评估协会和大家在一起，我们共同提高。关键在哪里？大家有问题要提上来，不怕丢人，有些问题你搞不懂的我们可能也搞不懂，或者说国内还没人搞得懂，需要研究。去年是105个小时，今年还要105个小时，当然，形式要变，比如网站培训、发文章下去等等。去年我发了一篇文章叫《如何进行行业和企业分析》，我不知道大家做收益法的时候是不是按照那个文章做的，或者大家看到没有，如果没看到，大家回去看一下，得把这些模型、矩阵用进去，让别人看这个报告看着舒服，你确实是分析了。今年我们还准备再用105个小时，但是我们培训的时候，让我怎么说呢？稀稀拉拉，我也不知道大家怎么这么忙，我也没有看到业务收入上去，难道大家水平都很高吗？可能我的话不中听，但既然我们是一家人，我们关着门说话。去年花了60小时进行预测模型的培训，还是最简单的，刚开始70个人，到最后一堂课讲案例分析的时候，13个人，我说还不错，我原来估计只剩10个人，还多了3个人，再加上可能很多会的，不用听的，满打满算这

个行业就20个人会。我记得特别有意思，讲预测模型的时候，第一堂课有一个评估师跟我说，这种讲法没有用，最好给我一套模板，我照着用。哪有什么模板？我们那个课是手把手教的，结果上到最后，就是这么种情况，所以我感到评估师很懈怠。我曾经请两个地方的评估师对深圳的评估师评价，结果结论是惊人的相似。我曾经问过一个北京的评估师，请问一下你对深圳评估师的感觉，他没好意思说，最后说了一下：“不敬业”。还有一个四川的评估师到深圳办所，他原来在深圳打工，后来自己办了一个所，那天找我，我也问了一下，结果还是三个字，不敬业！去年12月份，我给大家讲，我希望大家到书城去买什么书，都是非常有用的，案例分析都有卖的，评估的书也有很多。我说这个话以后，我自己到书城盯在那儿，那个书原来是10本，我去的时候还是10本。举个例子，国资委发布的《绩效考核参数值》那本书，89元一本，加15%的运费，是100.2元，我们协会的会费很少，我们统一买过来，收100块，很多就唧唧呀呀，这个书到现在还剩20、30本，没有那个书，你怎么做评估？怎么进行财务分析？怎么进行比较？07版出来了，我今年不买，挂在网上，你们自己去联系。如果像这样的投资都不愿意，这个所的评估肯定做不好，这是肯定的。我们的报告为什么别人看不起？我觉得报告粗糙。形式、内容都粗糙，没有分析，这是第一；第二，方法不多，我们只会重置成本法，加上一个所谓的收益法，国资委都看烦了。大家不知道有其他的方法做，这也给我们协会提醒，我们怎么去加强后续教育。不是没有想很多办法，以前我们请行业、请北京最好的评估师给大家讲，上午听的很好，下午30%40%的同志都在睡觉！讲

的很不错，但是大家听不进去。我给大家许了一个承诺，今年的后续教育我来讲，你一定要去做，做了对你有好处。去年12月份参加后续教育的，我说了盐田港没有？现在盐田港多少钱？评估师应该会炒股票，就是内在价值分析，巴菲特就是搞这个事的，那时候9.8元，现在最高18，半年翻倍。我这里不是主张大家每天盯着屏幕去看，我给协会工作人员说过，如果发现谁盯着屏幕去看，一律开除，没有什么要说的。因为你是评估师，你要进行内在价值分析，你确定一个值，下班的时候看看有没有到底，作为一个评估师，一定要懂财务。大家看看A罗斯的一本书，一开始明确帐面价值是什么，市场价值是什么，评估师做的就是市场价值。收益法中带出净利润，作出未来收益的折现，这就错了，这个错从中国资产评估协会的指导意见开始，净利润是财务概念，而企业要购买的是现金，这个不一样，是市值，净利润不是市值，这些都需要我们有扎实的理论基础。所以，评估师一定要去关注资本市场，特殊债券对我们的影响，利率的调高对评估行业的影响，税收对我们的影响，这才是评估师和注册会计师的区别，否则你的行业有什么用？这里引申一个问题，很多机构比较小的，特别是兼营机构，有人给我反映说他们的业务很少，你们讲的课都是对大机构有关的，对小机构没有用。这个问题，我觉得应该分成两个方面来说：第一，我们今后会注重对小机构的辅导，有所偏重。但是请大家不要忘记，评估原理不分大机构还是小机构，都是一样。对于机构比较小的兼营机构，评估业务比较少的，怎么办？我建议大家找一个上市公司，进行股票市场投资分析。我把如何进行行业分析列了很多，可以算手把手教了。那天美国评估师

翰林讲课的时候提到一个观点，评估师在美国是很受人尊重的行业，因为别人信赖你，希望你评估一个价值，作为双方的参考，而且越小机构做得越好。平时业务少，就做上市业务分析，这样不停的训练，你做出来的东西就像个样子。要多多的练习。去年我的一篇文章在国际评估论坛上得一等奖，《灰色模型》，我现在不能教大家，只能养在深闺。在一定条件下那个准确率可以达到93%以上，怎么教？大家要相信评估协会的能力。去年国际评估论坛10个得奖，一个一等奖，两个二等奖，我们拿了一个一等奖，一个三等奖，没有哪个协会这么干的，其他都是机构或者学者得奖，只有我们评估协会一个一等奖，一个三等奖，10个里面我们占两个，研发能力不弱。但是这些东西怎么教给大家？或者教给大家以后怎么去用？希望大家回去以后一定好好想一想。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com